

3. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の選定条件

「居住誘導区域」は、「施策・誘導方針 3：中心拠点周辺、公共交通利便エリア周辺への居住の誘導」を実現する区域として、用途地域内を対象に、公共交通の利便確保と居住環境の向上などに取り組む以下の条件を満たす区域を設定します。

<居住誘導区域の条件>

- 条件 1：現に工業的土地利用が進んでいる、もしくは工業専用地域では無いこと
- 条件 2：駅から 1 km 圏^{※1}もしくはバス停から 500m 圏^{※2}であること
- 条件 3：一定程度の人口密度（40 人/ha 程度）^{※3}を有する市街地であること
- 条件 4：下水道（汚水・雨水）の整備済区域もしくは事業認可区域であること
- 条件 5：災害の危険性が高い区域（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、がけに近接している区域^{※4}、浸水想定区域（想定最大規模）に含まれないこと

※1：「徒歩 1 km 圏」は、都市再生整備計画事業で採用されている範囲です。これは、徒歩 1 分=80m で換算した場合、約 12~13 分で到達できる距離となります。

※2：「バス停から 500m 圏」は、都市再生整備計画事業で採用されている範囲です。これは徒歩 1 分=80m で換算した場合、6 分強で到達できる距離となります。

※3：都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）に定める既成市街地の人口密度の基準である 1 ha 当たり 40 人を採用しました。

※4：がけに近接している区域について

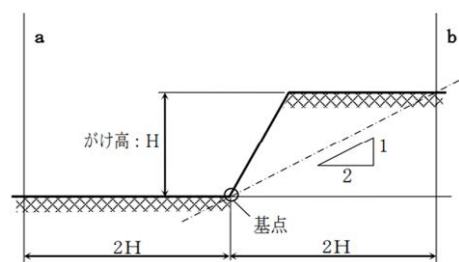
⇒秩父市の市街地は、羊山丘陵から荒川に向かって形成する河成段丘の中に位置しているため、市街地は「がけ」に囲まれています。荒川の流れてによって、長い年月をかけて土地は削られており、その高低差はそれぞれ 20~40m 程度あって、個人でこれら「がけ」に起因する災害に対応することは困難です。

⇒これらの地域は、土砂災害警戒区域の要件を満たしながらも、調査時に住宅が未立地であるなどの理由により未指定となっているエリアも多く、秩父市としてはこれら「がけに近接している区域」もハザードエリア相当区域として、居住誘導区域から除くこととしました。（※がけ上・下からの距離については、埼玉県建築基準法施行条例の考え方に沿って、急傾斜地の下端から 2 倍の高さを超える距離の直近の道路等で区域を設定しています。）

【埼玉県建築基準法施行条例】

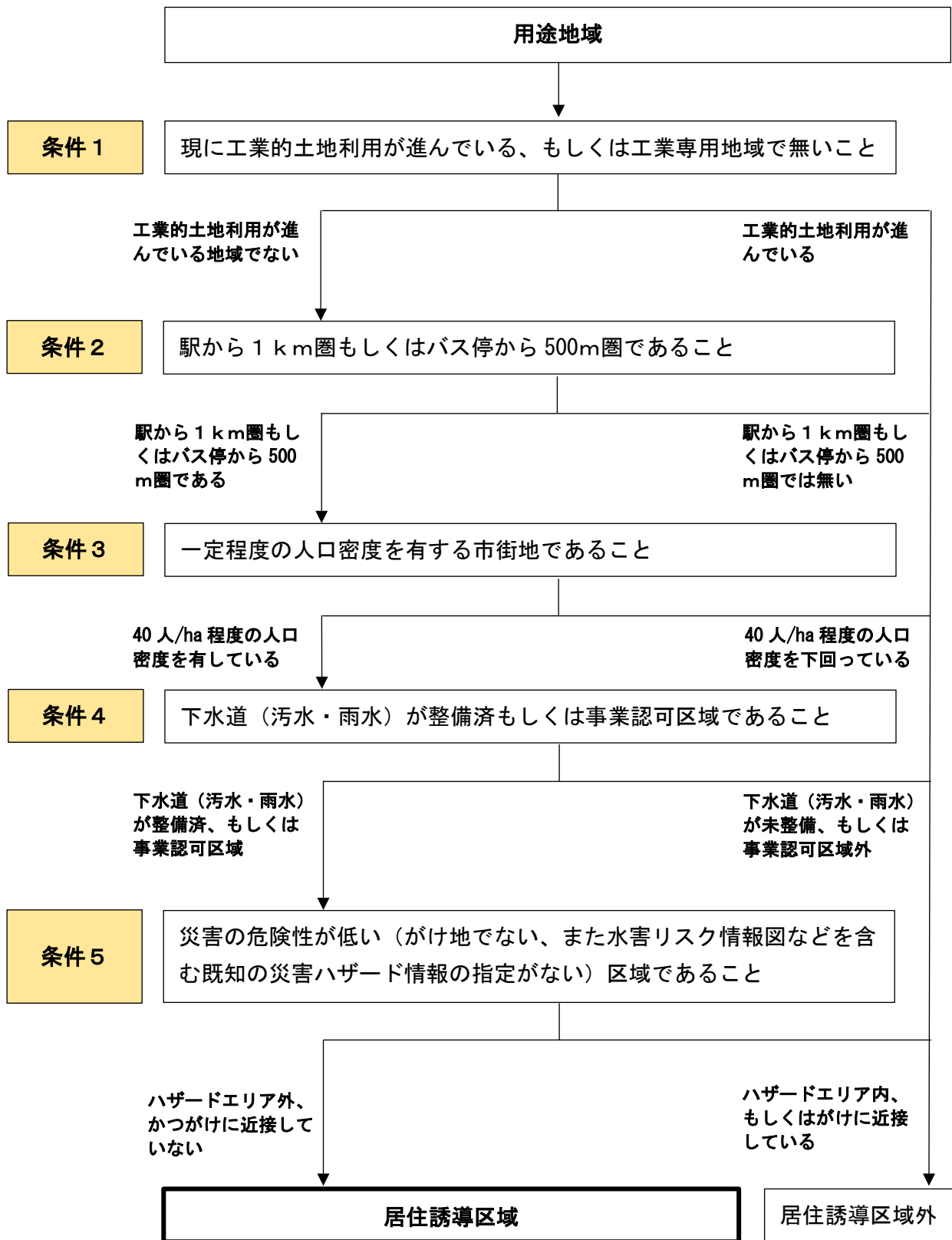
がけ（第 6 条）：傾斜度が 30 度超で高さが 2 m 超のがけ地で、急傾斜地の下端から急傾斜地高さの 2 倍以内の範囲（出典：埼玉県建築基準法施行条例と解説）

□ 図 1 規制対象範囲

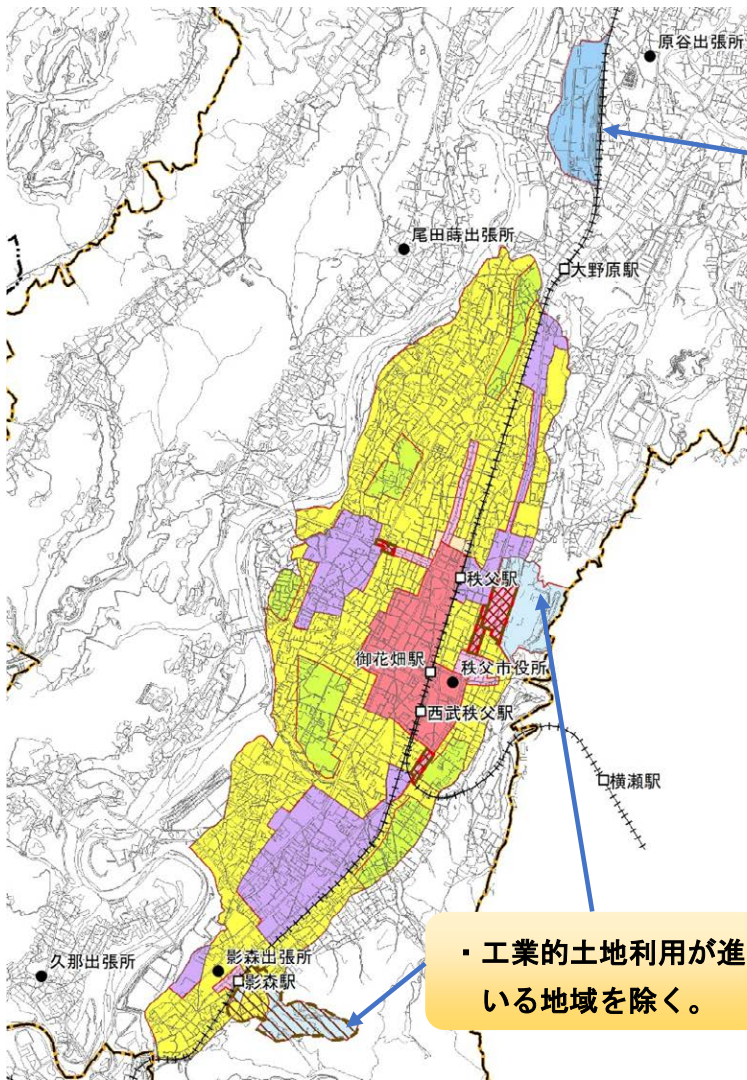


擁壁を設ける等、安全であると認められる場合以外は、a~b の間には建築物を建築し、又は敷地を造成してはならない。

＜居住誘導区域の設定条件のフロー＞



<条件1：工業専用地域、工業的土地利用が進んでいる地域>

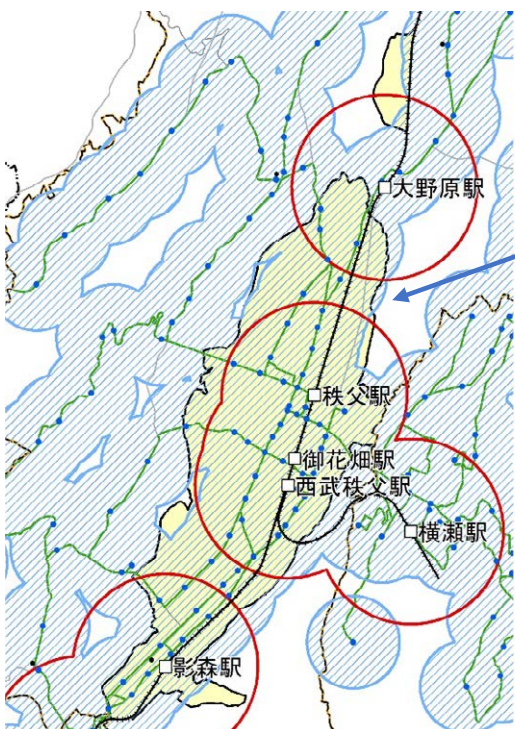


・工業専用地域を除く。

・工業的土地利用が進んでいる地域を除く。



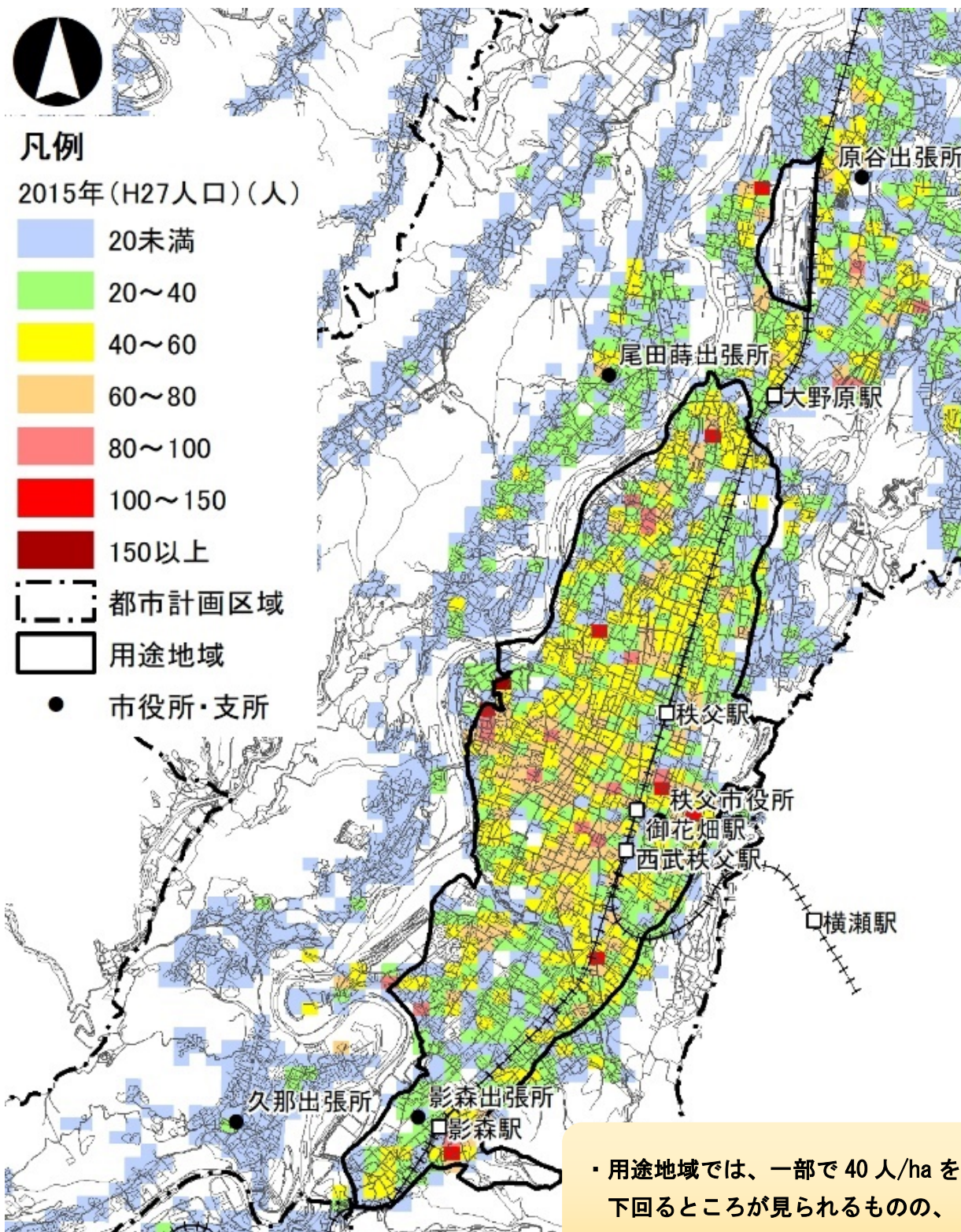
<条件2：駅1 km圏及びバス停 500m 圏（用途地域）>



・用途地域内は、概ね駅1 km圏、バス停 500m圏に含まれる。

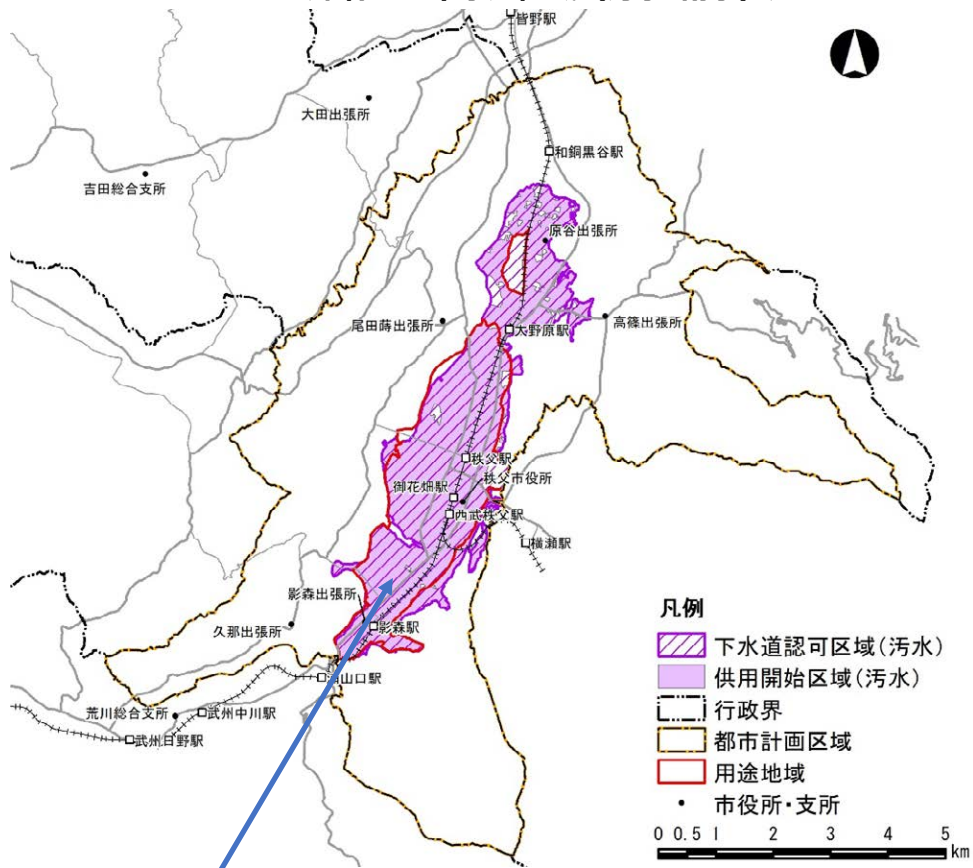


<条件3：人口密度（H27）>

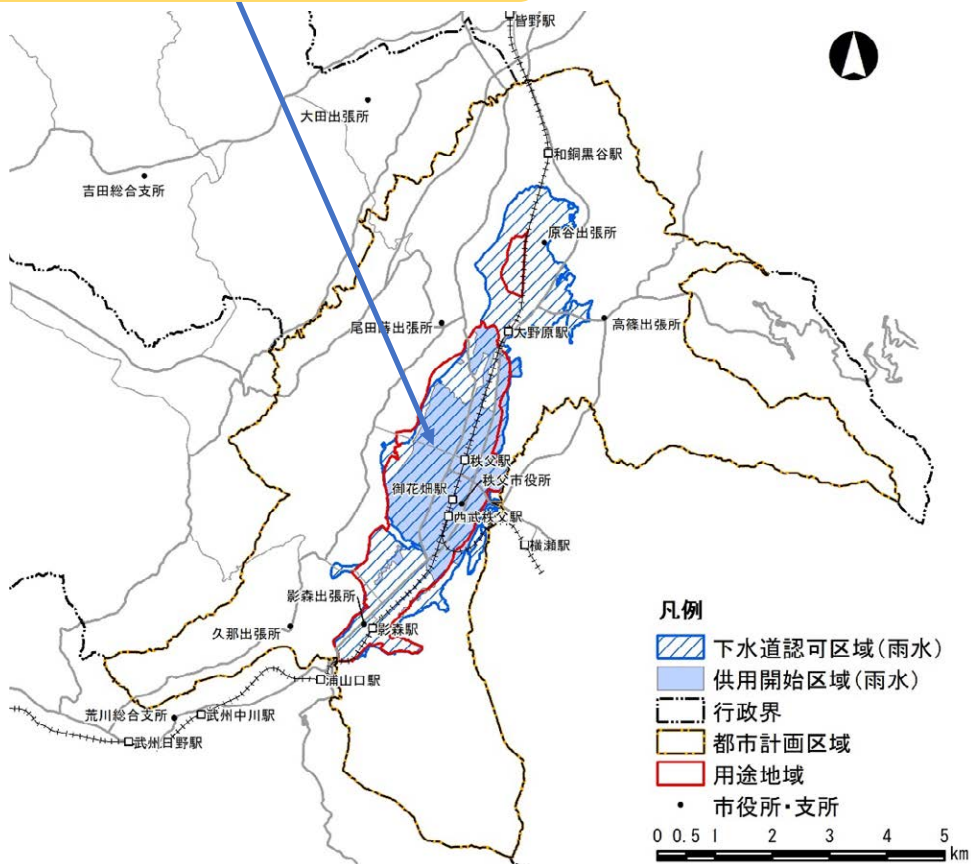


・用途地域では、一部で40人/haを下回るところが見られるものの、外延部を含め、概ね40人/ha程度の人口密度を有する市街地で形成されている。

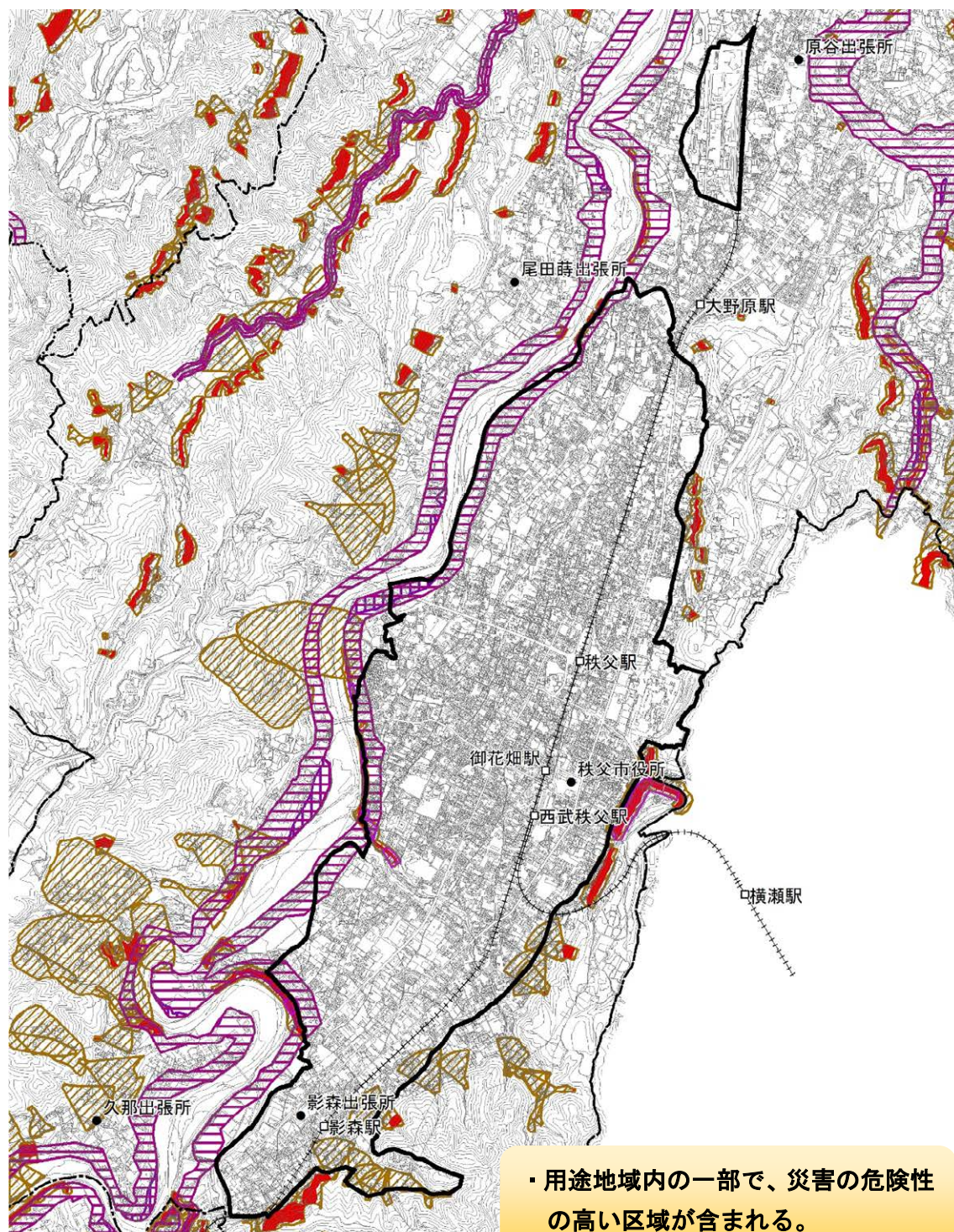
<条件4：下水道区域（污水・雨水）>



・用途地域内では、下水道（污水・雨水）は整備済みもしくは事業認可区域である。



＜条件 5-1：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、
家屋倒壊等氾濫想定区域＞

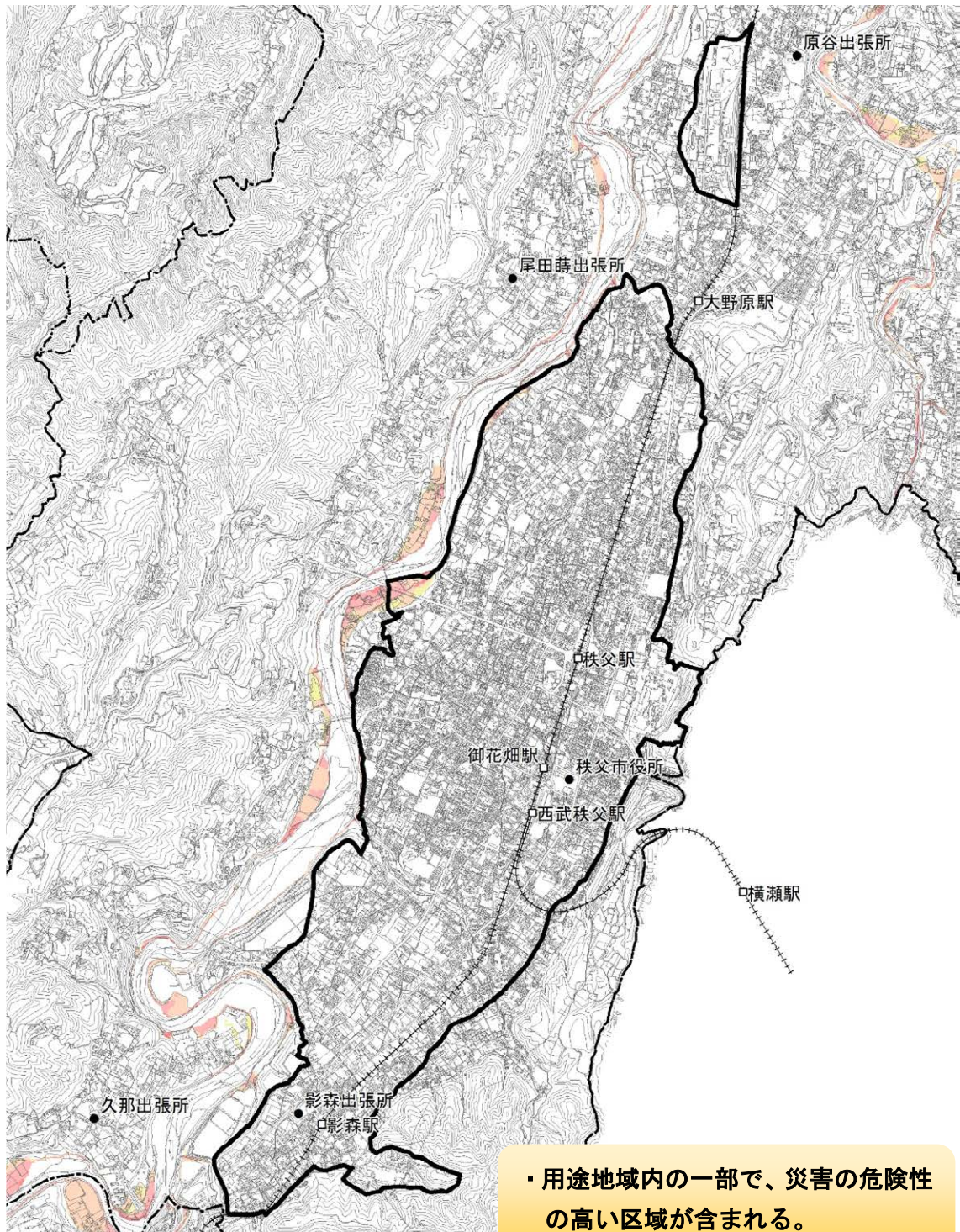


凡例

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--------|--|--------|
| | 急傾斜地崩壊危険区域 | | 行政界 | | 用途地域 |
| | 土砂災害特別警戒区域 | | 都市計画区域 | | 市役所・支所 |
| | 土砂災害警戒区域 | | | | |
| | 家屋倒壊等氾濫
想定区域(河岸侵食) | | | | |
| | 家屋倒壊等氾濫
想定区域(氾濫流) | | | | |



<条件5-1：浸水想定区域（想定最大規模）>



・用途地域内の一部で、災害の危険性の高い区域が含まれる。

凡例

- 想定最大規模 浸水深ランク
- ランク1: 0.0~0.5m未満
 - ランク2: 0.5~3.0m未満
 - ランク3: 3.0~5.0m未満
 - ランク4: 5.0~10.0m未満
 - ランク5: 10.0~20.0m未満

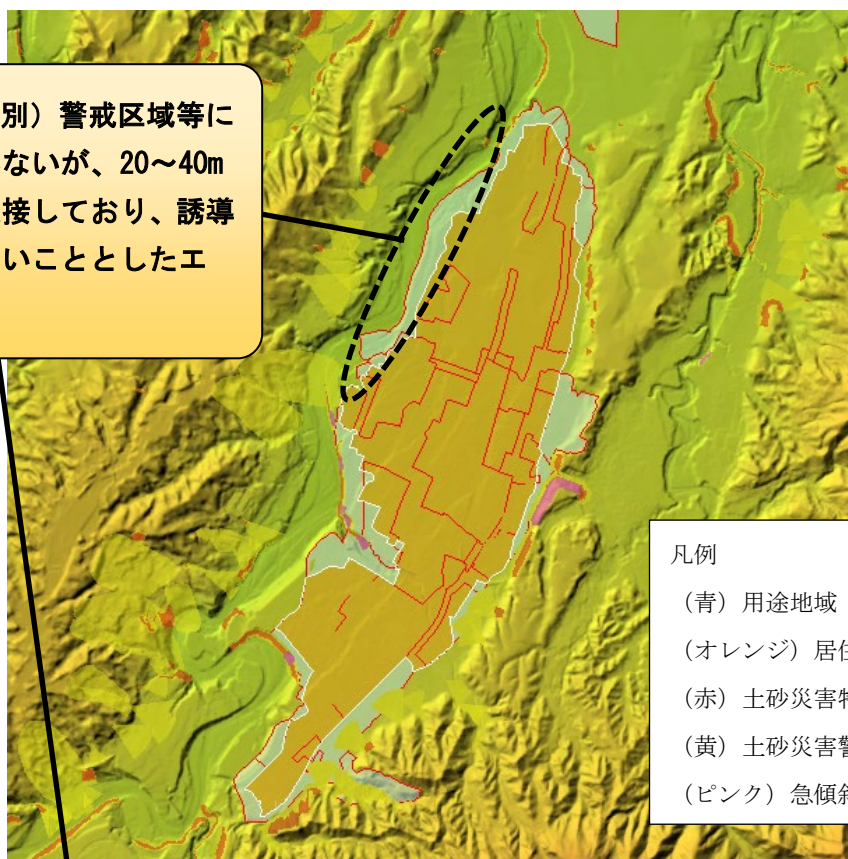
- 行政界
- 都市計画区域
- 用途地域
- 市役所・支所



<条件5-2：がけに近接している>

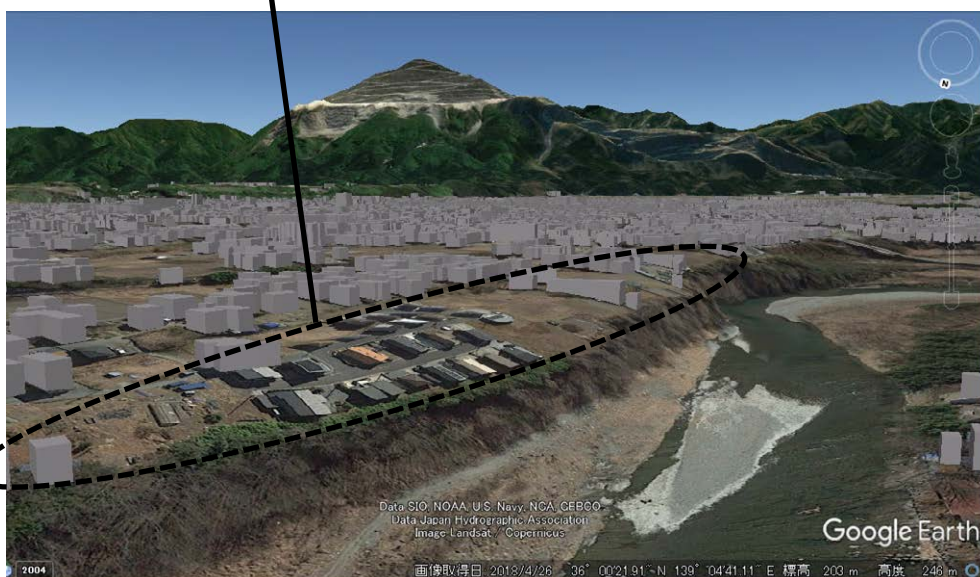
土砂災害警戒区域に含まれない荒川・羊山丘陵などに近接するがけ地を除外

・土砂災害（特別）警戒区域等に指定されていないが、20～40mのがけ地に近接しており、誘導区域に含まないこととしたエリア



- 凡例
- (青) 用途地域
 - (オレンジ) 居住誘導区域
 - (赤) 土砂災害特別警戒区域
 - (黄) 土砂災害警戒区域
 - (ピンク) 急傾斜地崩壊危険区域

※国土地理院色別標高図（上）：
Google Earth（上・下）を使用



(2) 居住誘導区域の設定

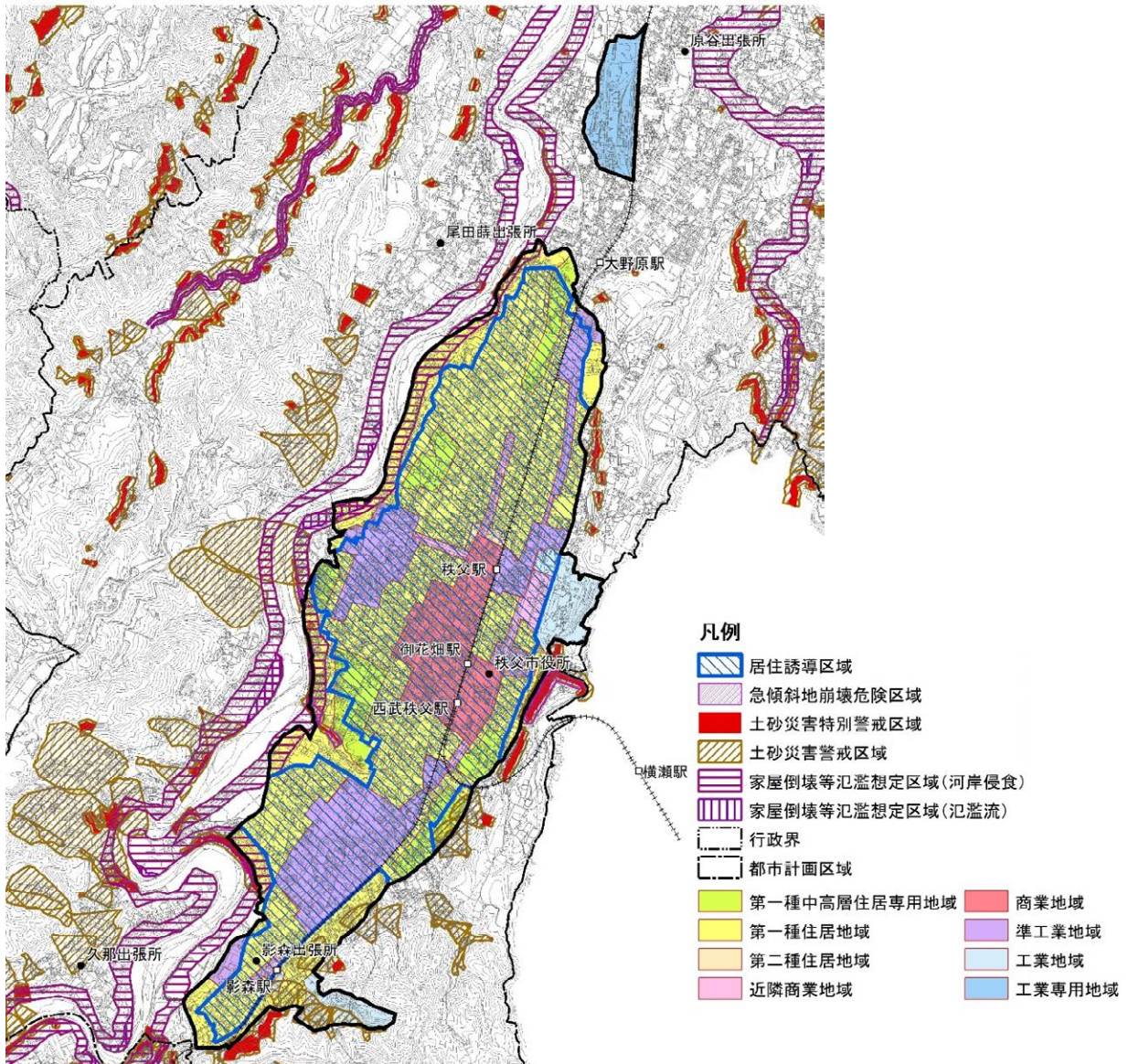
① 居住誘導区域の設定

条件1～5の設定条件を踏まえ、概ねいずれの条件も満たす「用途地域指定区域」を、居住誘導区域に設定します。

居住誘導区域	用途地域指定区域 (約 589ha) (土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、がけに近接している区域、浸水想定区域 (想定最大規模) を除く) (用途地域・826ha (図書) 比 71%)
---------------	--

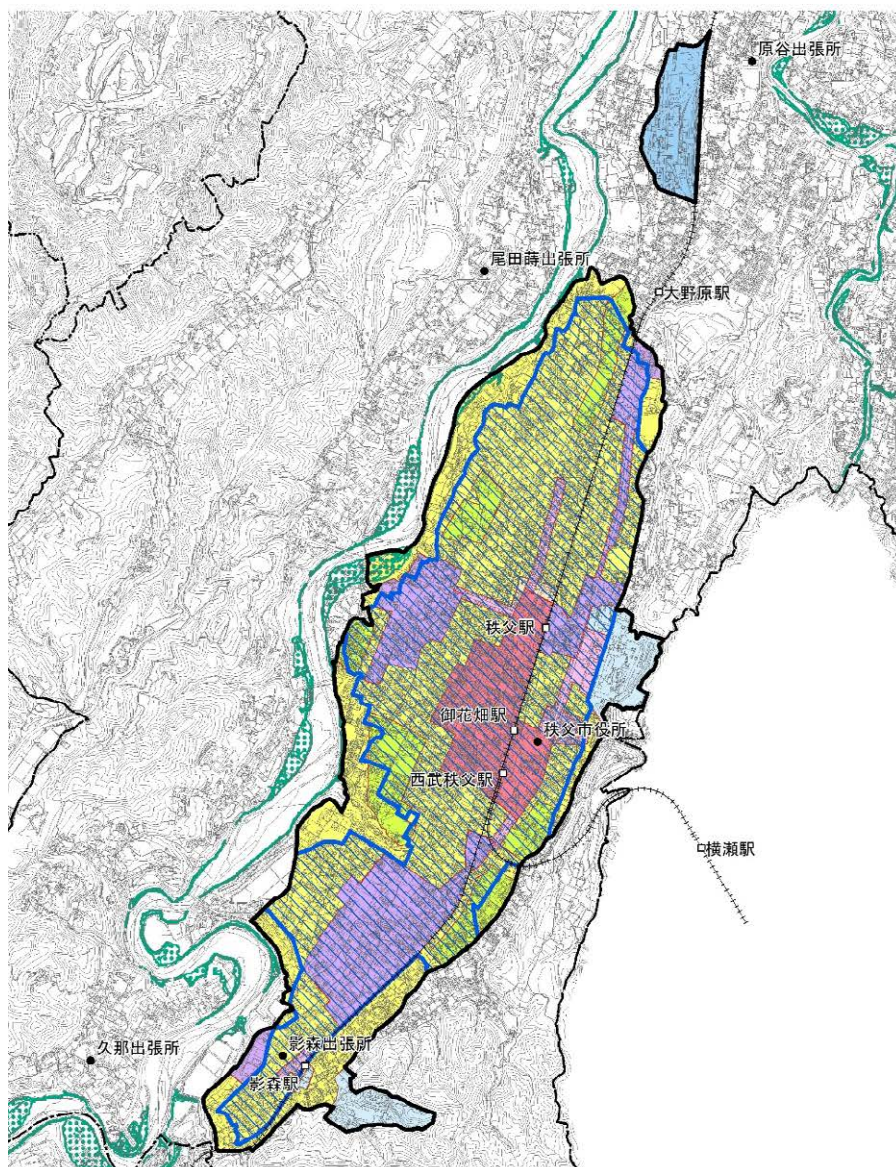
<居住誘導区域>

(土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、がけに近接している区域を表示)



＜居住誘導区域＞

(浸水想定区域(想定最大規模)を表示)

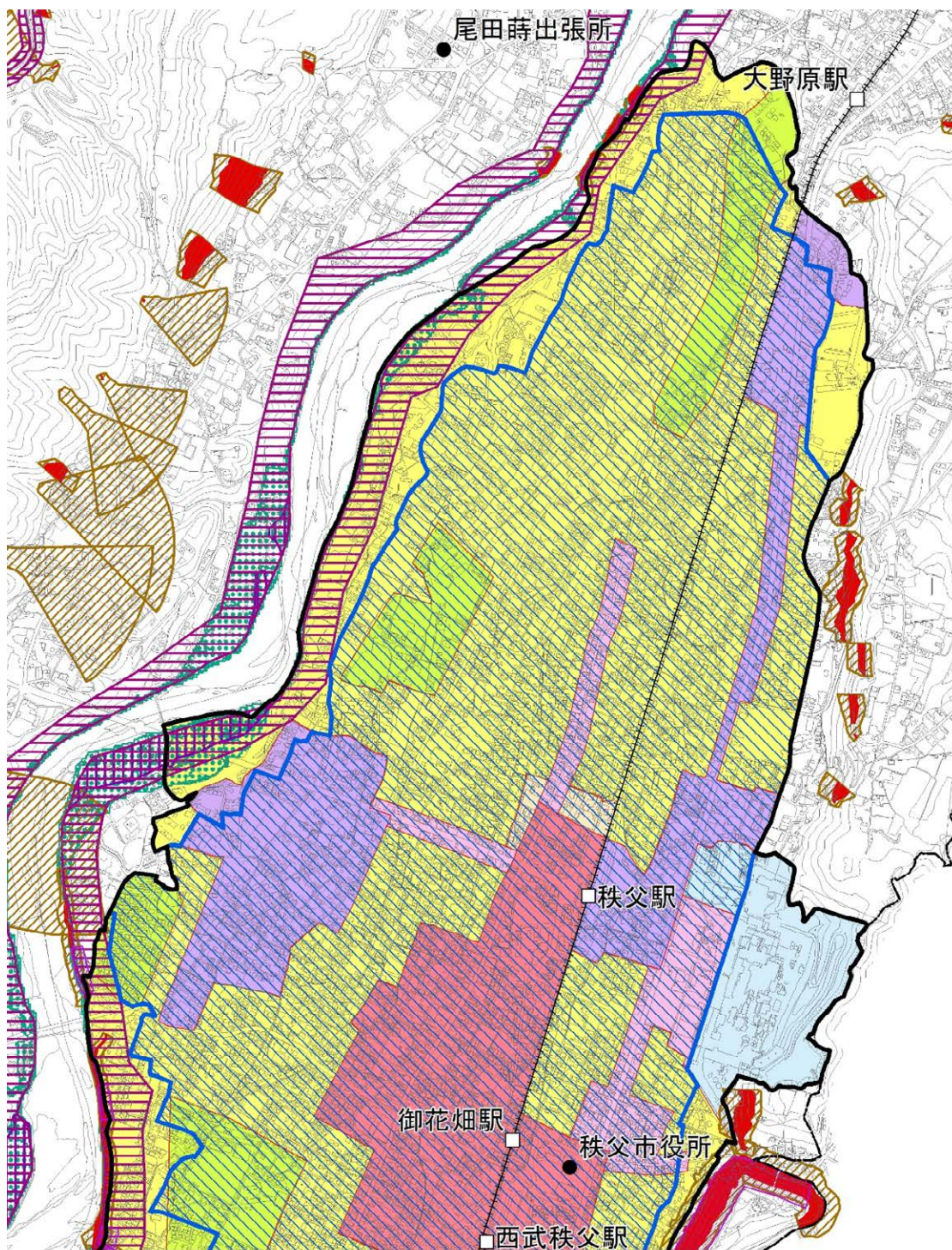


凡例


















- | | | |
|---|--|---|
|  居住誘導区域 |  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  想定最大規模 浸水区域 |  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  行政界 |  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  都市計画区域 |  近隣商業地域 |  工業専用地域 |



<居住誘導区域（拡大図北部）>



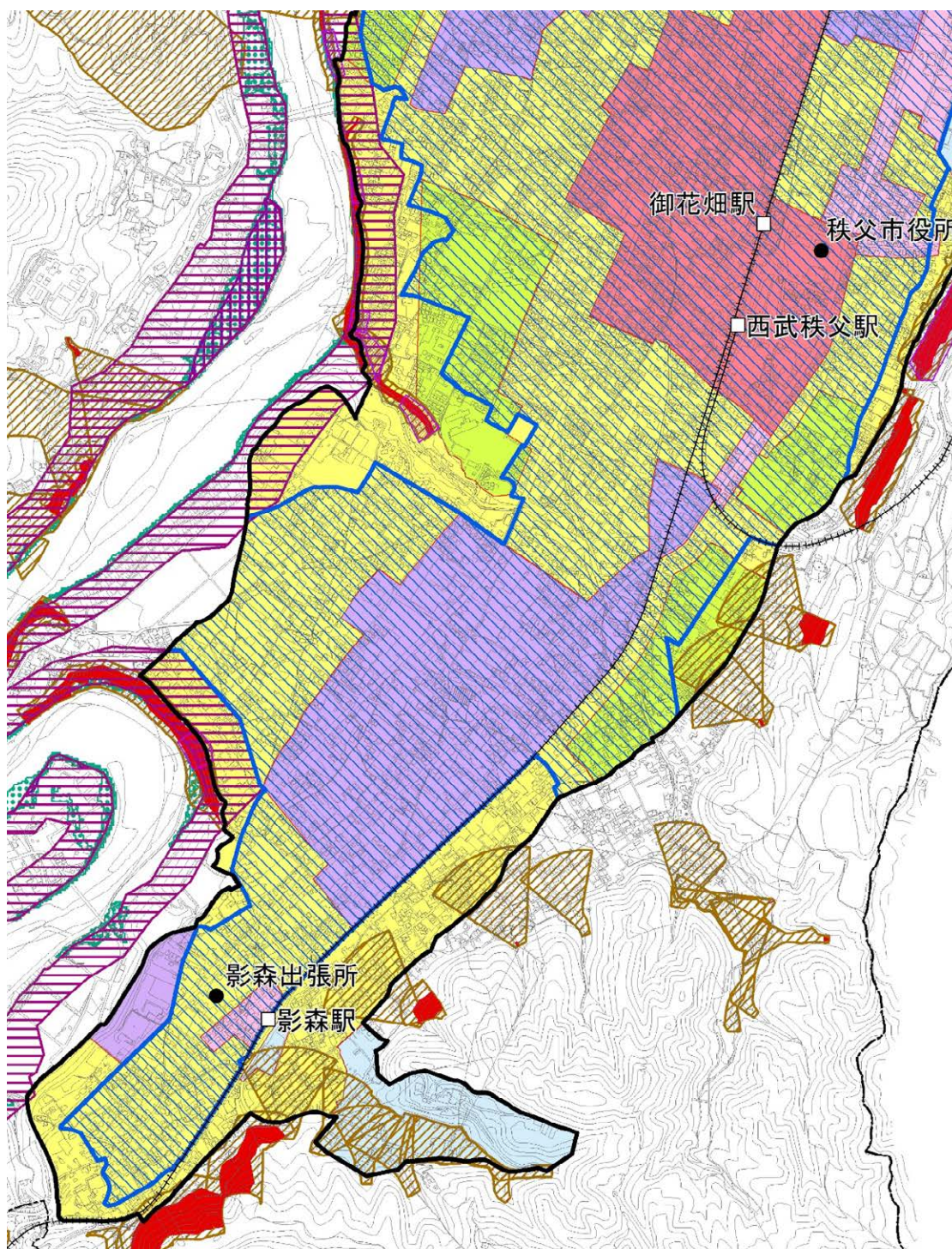
凡例

- | | | |
|---|--|--|
|  居住誘導区域 |  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  急傾斜地崩壊危険区域 |  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  土砂災害特別警戒区域 |  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  土砂災害警戒区域 |  近隣商業地域 |  工業専用地域 |
|  家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) | | |
|  家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) | | |
|  想定最大規模 浸水区域 | | |
|  行政界 | | |
|  都市計画区域 | | |




















0 200 400 600 800 1,000 m

<居住誘導区域（拡大図南部）>



凡例

- | | | |
|---|--|--|
|  居住誘導区域 |  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  急傾斜地崩壊危険区域 |  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  土砂災害特別警戒区域 |  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  土砂災害警戒区域 |  近隣商業地域 |  工業専用地域 |
|  家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) | | |
|  家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) | | |
|  想定最大規模 浸水区域 | | |
|  行政界 | | |
|  都市計画区域 | | |



0 200 400 600 800 1,000 m